САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

Руководителю Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

О.А.Скуфинскому

rosreestr@rosreestr.ru

2020/исх/О/0516 от 21.07.2020

от

О направлении информации

Уважаемый Олег Александрович!

В СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) участились случаи поступления информации о вынесении государственными регистраторами решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при подготовке кадастровыми инженерами актов обследования в отношении объектов недвижимости, снесенных до 03.08.2018.

Согласно пункта 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) одной из функций саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является организация информационного и методического обеспечения своих членов.

В связи с изложенным полагаем необходимым отметить следующее.

Частью 1 статьи 23 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации и недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлено, что акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного

строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых они были расположены, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение или такое машино-место было расположено.

Форма и состав сведений акта обследования, а также требования к его подготовке установлены приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 (далее – Требования).

Согласно пункту 9 Требований в реквизит "Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования" вносятся сведения о наименовании и реквизитах документов, использованных при подготовке Акта, в том числе следующих:

1) решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования о признании объекта недвижимости в установленном законом порядке аварийным и подлежащим сносу; документа, подтверждающего изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка с находящимися на данном земельном участке объектами недвижимости, подлежащими сносу; документа, подтверждающего развитие застроенной территории, на которой расположен объект недвижимости, подлежащий сносу; иных документов, на основании которых принято решение об осуществлении сноса (демонтажа) в случае принудительного изъятия объекта недвижимости у собственника;

1.1) решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, принятого органом местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, органом местного самоуправления муниципального района;

1.2) решения о сносе объекта капитального строительства самостоятельно, принятого собственником объекта капитального строительства или собственниками помещений в нем (подготовленного в произвольной письменной форме и подписанного таким собственником (собственниками), нотариальное удостоверение такого решения не требуется), в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории либо заключением соглашения о возмещении убытков, причиненных ограничением прав указанных собственника объекта капитального строительства или собственников помещений в нем в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории;

1.3) решения суда о сносе самовольной постройки или решения суда о сносе объекта капитального строительства, принятого в связи с недостижением соглашения о возмещении убытков при сносе объекта капитального строительства в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории;

2) проектная документация объекта капитального строительства (за исключением проектной документации линейных объектов) в случае сноса или демонтажа объекта капитального строительства, его частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства;

3) решения собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (собственников помещений в нем) о сносе объекта недвижимости (подготовленного в произвольной письменной форме и подписанного такими собственниками, нотариальное удостоверение такого решения не требуется) в случае добровольного сноса объекта вне связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории;

4) документы органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования, подтверждающие факт стихийных бедствий или других чрезвычайных ситуаций в случае прекращения существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с гибелью такого объекта недвижимости либо прекращения существования помещения, машино-места в связи с гибелью здания или сооружения, в котором помещение, машино-место было расположено, гибелью части здания или сооружения, в пределах которого такое помещение, машино-место было расположено, по причинам, не зависящим от воли собственника такого объекта недвижимости;

5) иные документы, установленные законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В случае если объект капитального строительства прекратил существование после 4 августа 2018 г. в результате его сноса, в реквизит "Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования" также вносятся сведения об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении такого уведомления в орган местного самоуправления поселения, городского округа или муниципального района по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства.

Отмечаем, что если в состав акта обследования включен документ, подтверждающий снос объекта недвижимости до 03.08.2018 (например, акт сноса объекта недвижимости, утвержденный уполномоченным лицом органа местного самоуправления;

решение о сносе собственника объекта недвижимости с датой составления до 03.08.2018), государственные регистраторы, по мнению Ассоциации, не в праве дополнительно требовать указания в акте обследования сведения об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении такого уведомления в орган местного самоуправления поселения, городского округа или муниципального района по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства, ввиду прямого указания в Требованиях необходимости такого уведомления только в случаях осуществления сноса объекта недвижимости после 04.08.2018.

Ответ просим направить на электронный адрес Ассоциации info@kades.ru в установленный срок.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга» Г.Д.Высокинская